

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **Giuseppe FIENGO**

Professionista delegato: **Avv. Luca PARAZZINI**

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net S.p.A.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Luca PARAZZINI**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA  
SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA  
IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

\*\*\*\*\*

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **1308/2015 R.G.E.**

promossa da:

**CONDominio UNGHERIA 46 FABBRICATO 24 SCALE G/H/I – MILANO**, c.f. 95660010158, in persona del suo amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Davide Mazzaferro e Rosario Zannone e presso gli stessi elettivamente domiciliato in Milano, Piazza Imperatore Tito n. 8;

contro

...

e contro

...

Il sottoscritto Avv. Luca PARAZZINI, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 22/11/2018;
- gli articoli 591 bis, 570 e 576 c.p.c., nonché l'art. 41 del D.Lgs. 385/1993;

**AVVISA**

che il giorno **14 marzo 2019**, alle ore **17:30**, nel proprio studio a **Milano, Via Visconti di Modrone n. 28** (quanto ai presentatori di offerte cartacee) e **mediante collegamento telematico al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, gestito da Astalegale.net S.p.A. ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) (quanto ai presentatori di offerte telematiche) procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

dell'immobile pignorato - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 79.000,00** (settantanovemila/00);
- 3) **presentazione delle offerte cartacee.**

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **13 marzo 2019** dalle ore **10:00** alle ore **13:00**, **in busta bianca chiusa priva di qualsiasi segno di riconoscimento**, presso lo studio dell'Avv. Luca Parazzini a **Milano, Via Visconti di Modrone n. 28**.

L'offerta (in bollo da Euro 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **R.G.E. 1308/2015**;
- i dati identificativi dell'immobile;

- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale e il regime patrimoniale della famiglia, ove coniugato; in caso di persona coniugata in comunione legale, i suddetti documenti dovranno essere inseriti nella busta anche per l'altro coniuge;
- qualora offerente fosse una persona giuridica societaria**, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegata visura aggiornata del Registro delle Imprese e statuto vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto (in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita la relativa procura speciale notarile avente data non posteriore all'effettuazione dell'offerta);
- **qualora offerente fosse un cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza e/o carta di identità italiana e permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità, nonché il tesserino portante codice fiscale italiano;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- originale dell'assegno circolare non trasferibile, intestato "**Trib. Milano R.G.E. 1308/2015**", portante **cauzione** per importo pari almeno ad **un decimo della somma offerta**.

4) **Presentazione delle offerte telematiche.**

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 13 marzo 2019, ore 13:00.**

Le offerte telematiche andranno formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;□
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;□
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO (o numero equipollente attestante l'avvenuta esecuzione) di esecuzione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni inerenti alla vendita;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni inerenti alla vendita;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e allo stesso non sia

stato attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*;

- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 del D.M. 32/2015 per cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato "Trib. Milano R.G.E. 1308/2015" alle seguenti coordinate bancarie : IT 02 A 03111 01604 00000 0002278 - SWIFT/BIC BLOPIT22, per un importo pari almeno a **un decimo del prezzo offerto; il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta**; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta telematica:

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

**Il presentatore deve coincidere con l'offerente**, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e).

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura

rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un'offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

**5) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.**

**L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a Euro 59.250,00 (cinquantanovemiladuecentocinquanta/00).**

**6) Il giorno 14 marzo 2019, alle ore 17:30, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte – analogiche e telematiche – ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche. Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti – analogici e telematici - a una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con rialzo minimo di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

**7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come**

previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari.

8) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

9) L'Esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Arch. Barbara Marchesi, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che: *“il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto (già via Bonfadini n. 105/24) è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, risalente alla fine degli anni '50 come segue: Licenza Edilizia N. 3174 rilasciata in data 21.08.1959 atti 162826/36813-1959 a “Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano” per costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione. Fabbricato 24. Licenza di Occupazione N. 316 atti n. 258338 P.G. 43960 E.P. a decorrere dal 17.10.1961 relativa al Fabbricato n. 24”.*

Relativamente alla conformità catastale l'esperto ha, altresì, dichiarato che: *“alla data del sopralluogo (02.03.2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale del 1961 e ai tipi grafici della licenza edilizia del 1959”.*

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

10) Il suddetto esperto ha, altresì, dichiarato in relazione allo stato di possesso che: *“al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e altre due persone”.* Si segnala che n data 22/11/2018 è stato emesso ordine di liberazione e che la procedura di rilascio dell'immobile è in corso.

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Milano, Viale Ungheria n. 46:**

- unità immobiliare posta al piano quarto composta da un piccolo ingresso, vano cottura, soggiorno, disimpegno notte, un bagno, una camera e due balconi, con annesso vano cantina pertinenziale posto al piano seminterrato del fabbricato.

Il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **535**, particella **188**, subalterno **56**, Viale Ungheria n. 46, piano 4-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale 66 mq, totale escluse aeree scoperte 62 mq, rendita catastale euro 429,95;

**Coerenze dell'abitazione da nord, come da perizia:** cortile comune, altra proprietà, vano ascensore e pianerottolo comune, altra proprietà, cortile comune.

**Coerenze del vano cantina da nord, come da perizia:** area comune, altra cantina, corridoio comune cantine, altra cantina.

Salvo errori e come in fatto.

\* \* \* \* \*

Fatti salvi gli adempimenti relativi alla presentazione delle offerte telematiche, tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita in Milano, Via Visconti di Modrone n. 28.

Per ogni informazione sulla vendita e le visite all'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario SIVAG SPA, Via Milano n. 10, 20090, Redecesio, tel. 02 26952007 - Fax 02 58014348 – mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com).

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

Milano 8/1/2019

Avv. Luca Parazzini